

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0702/24
2024-12-10
Handläggare:
Ann Törnblom, Chef kommunikation och strategi

Beslutsärende – Verksamhetsplan 2025

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets förslag på Verksamhetsplan för 2025.

Sammanfattning

2024-11-19 godkände styrelsen för Älvstranden Utveckling AB bolagets femåriga Affärsplan 2025-2028.

Affärsplanen kompletteras med återkommande, ettåriga Verksamhetsplaner.

Enligt bolagets årscykel ska Verksamhetsplanen följas upp halvårsvis för styrelsen.

Samverkan

Ingen samverkan har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur en social dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den sociala dimensionen.

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsplan 2025.

Verksamhetsplan 2025

Älvstranden Utveckling AB

Fastställd: 2024-12-10
Diarienummer: 0702/24



Tillsammans med
Göteborgs Stad skapar
vi framtidens hållbara
stad mellan broarna.

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	4
1.1.	Göteborgs Stads budget 2025.....	4
1.2.	Bolagets mål och fokus 2025	5
2.	Våra mål 2025.....	7
2.1.	Mål från kommunfullmäktiges budget.....	7
2.1.1.	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet	7
2.1.2.	Segregationen i Göteborg ska brytas	7
2.1.3.	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen	7
2.1.4.	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist	7
2.1.5.	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald	8
2.1.6.	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov	8
2.1.7.	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor	8
2.2.	Verksamhetens mål	10
2.2.1.	Vår affär	10
2.2.2.	Vår ekonomi	11
2.2.3.	Våra kunder.....	12
2.2.4.	Våra medarbetare	13
2.2.5.	Vårt klimatavtryck	14

1. Bakgrund

1. Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB står inför en ny fas med omstart under 2025, präglad av betydande förändringar i bolagets inriktning och struktur: ett nytt ägardirektiv, ny vd, genomlysningar och utredningar, en omformad företagsledning samt en övergripande omorganisation.

Bolaget har på uppdrag av kommunfullmäktige, tagit fram en långsiktig avvecklingsplan som sträcker sig fram till 2035. Avvecklingsplanen bygger på fem principer som genomsyrar både affärsplanen 2025–2028 och verksamhetsplanen 2025:

- Hela-staden-perspektiv.
- Stabil ekonomi.
- Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag.
- Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
- Avsluta stadsutvecklingsområden.

Vi har tagit fram en fyraårig affärsplan som avser perioden 2025–2028 och som följer avvecklingsplanen. Affärsplanens syfte är att fungera som ett strategiskt ramverk som vägleder bolagets kommande arbete och den ska säkerställa en gemensam förståelse för bolagets nya riktning.

Affärsplanen är långsiktig och övergripande och kompletteras därav av verksamhetsplanen för att säkerställa att bolaget kontinuerligt anpassas till förändrade förutsättningar och behåller fokus på de strategiska målen.

1.1. Göteborgs Stads budget 2025

För året 2025 har Älvstranden Utveckling AB inte fått några mål eller uppdrag riktade direkt till sig i kommunfullmäktiges budget. Vi ska arbeta mot de övergripande målen nedan tillsammans med alla stadens verksamheter:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Dessutom berörs vi av uppdragen:

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrappport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.

1.2. Bolagets mål och fokus 2025

Under 2024 har arbete påbörjats för att ställa om bolagets verksamhet och organisation utifrån det nya uppdraget. Vårt fokus för 2025 kommer att vara ekonomistyrning, för att säkerställa att vi når de ekonomiska målen, som är en förutsättning för att driva och utveckla verksamheten. Vi kommer bland annat arbeta med att öka kostnadsmedvetenheten, förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna samt arbeta för att öka driftnettot för att stärka resultat och kassaflöde.

Med anledning av ovan har bolaget arbetat fram en ettårig verksamhetsplan där fokus ligger på följande mål:

- Vår affär
- Vår ekonomi
- Våra kunder
- Våra medarbetare
- Vårt klimatavtryck

2. Våra mål 2025

2. Våra mål 2025

2.1. Mål från kommunfullmäktiges budget

2.1.1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet

I bolagets hållbarhetsarbete som utgår från vårt uppdrag ingår de tre hållbarhetsdimensionerna: social, ekonomisk och miljömässig. Dessa följs upp regelbundet.

2.1.2. Segregationen i Göteborg ska brytas

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att motverka segregation.

2.1.3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen

Bolaget ska under 2025 arbeta aktivt med den framtagna kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Säkerställa en god arbetsmiljö.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för en utvecklingskultur.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Dessutom kommer bolaget under året verka fortsätta arbetet med samverkan inom lokalkoncernen och resten av staden för att i framtiden att kunna låna ut och låna in kompetens.

2.1.4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist

- Vi ska använda den hävstång som attraktiva byggrätter i centralt läge utgör för att driva på bygg- och fastighetsbranschens utveckling mot hållbara byggnader och inkluderande stadsmiljöer – samtidigt som bolaget får marknadsmässigt betalt för sina byggrätter.
- Arbeta för en god gestaltad och inkluderande livsmiljö i våra områden.

2.1.5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald

- Klimatsäkra fastigheter till 2030.
- Förstärka biologisk mångfald genom gröna stadsmiljöer och miljömedvetna inköp.
- Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.

2.1.6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att ombesörja de välfärdsbehov som finns. I bolagets fastighetsbestånd finns idag ett stort antal skolor som främjar stadens behov.

2.1.7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Vi arbetar systematiskt med att utveckla och behålla en god arbetsmiljö. Det kräver en aktiv samverkan mellan medarbetare, chef och skyddsombud samt fackliga representanter.

För att skapa en hälsofrämjande arbetsplats, där vi har roligt och trivs på jobbet och där det finns förutsättningar för ett hållbart arbetsliv med balans mellan arbete och fritid samt där allt vi gör på bolaget ska bidra till en utvecklingskultur – då behöver alla bidra.

Bolaget ska skapa en hållbar och en god arbetsmiljö för att medarbetare ska kunna och vilja stanna kvar hos oss. Det gör vi genom att arbeta prioriterat med arbetsmiljö så att vi kan säkra kompetens under en längre tid, genom att skapa tydlighet i uppdraget och genom att kontinuerligt analysera de utmaningar vi står inför.

Bolaget gör insatser som är såväl hälsofrämjande och förebyggande som efterhjälpande och rehabiliterande:

- Säkerställa att krav på arbetsmiljöarbete uppfylls genom tydliga rutiner och stödmaterial samt regelbundna utbildningar på arbetsmiljöområdet för chefer och skyddsombud.
- Säkerställa att samverkan fungerar i alla led där en kontinuerlig dialog förs mellan chefer och medarbetare om verksamhetens utveckling och kopplingen mellan arbetsmiljö- och verksamhetsfrågor.

Bolaget har under 2024 startat arbetet med att ändra bolagskulturen mot en utvecklingskultur. Detta arbete fortsätter under 2025. Dessutom kommer bolaget

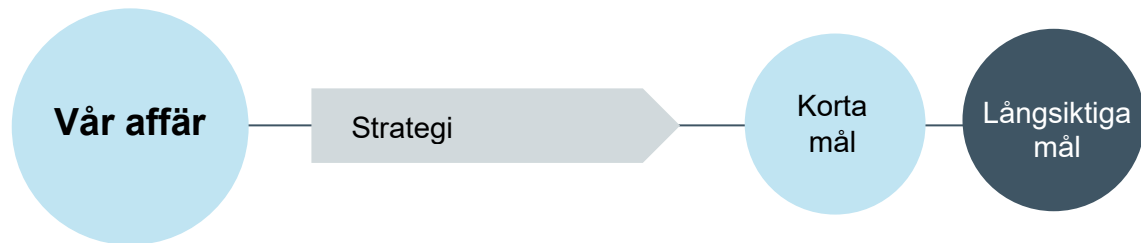
att arbeta med arbetsgivarerbjudandet för att kunna attrahera och behålla rätt kompetens.

För att säkerställa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor behöver bolaget ha ett levande förhållningssätt med en medvetenhet om att förutsättningarna kan förändras över tid. Det är därför viktigt att vi som arbetsgivare är lyhörda gentemot såväl vår omvärld som bolaget internt. Vi behöver ständigt påminna oss själva om hur vi bäst uppfyller vårt uppdrag samt hur och med vilken kompetens vi når våra mål. Vi arbetar därför kontinuerligt med uppföljning av vår verksamhet, där vårt uppdrag är utgångspunkten.

Bolaget arbetar också kontinuerligt med att analysera vilka utmaningar vi står inför vad gäller till exempel lagförändringar, nya eller justerade uppdrag, digitalisering, pensionsavgångar, kompetensförsörjning och sjukfrånvaro.

2.2. Verksamhetens mål

2.2.1. Vår affär



Huvudmål:

- Utveckla fastigheterna genom värdeskapande uthyrningar och investeringar.

Strategier:

- Ökat driftnetto per fastighet.
- Förbereda fastigheter för försäljning.
- Affärsmässig projektstyrning (fastighets- och markutveckling).
- Inköp och upphandling.

Mål för 2025:

- Öka driftsnetto enligt budget genom att öka hyresintäkterna.
- Vinstmarginalen ska vara minst 20 procent för projektstart.
- Uthyrningsgrad om lägst 90 procent.
- Förbereda försäljningar av Skeppsbron, Lidaverken, Packhuskajen och Renova.
- Påbörja återstående försäljningar på Masthuggskajen.
- Genomföra fördjupade affärsanalyser för Propellern och Södra Lindholmen.
- Systematiskt följa upp leverantörernas prestationer.
- Integrera upphandling som en del av bolagets övergripande affärsstrategi.

2.2.2. Vår ekonomi



Huvudmål:

- Bolaget ska ha svarta siffror årligen utan realisationsvinster från fastighetsförsäljningar. Driftnettot från fastighetsförvaltningen ska försörja hela verksamheten.

Strategier:

- Tydlig ekonomistyrning.
- Strategi affärer.
- Investeringsstrategi i det bebyggda beståndet.
- Strategi för bolagets försäljningar.

Mål för 2025:

- Klara den beslutade budgeten för 2025 avseende driftnetto. Budgeterat driftnetto uppgår till 270,8 mnkr.
- Direktavkastningen ska vara minst 5,0 procent.
- Synlig soliditet i snitt fem år ska vara mellan 10 och 20 procent. Belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent.
- Minst 75 procent av kostnaden för hyresgästanpassning ska vara återbetald under hyresperioden.
- Öka värdet på de av bolagets fastigheter där staden bedriver program- och detaljplaneprocesser.
- Identifiera fastigheter som kan avyttras i ett paket.

2.2.3. Våra kunder



Huvudmål:

- Kundorienterat arbetssätt i hela bolaget.

Strategier:

- Kundkännedom.
- Kundansvar.
- Kundorienterat arbetssätt.
- Samverkan med Göteborgs Stad.

Mål för 2025:

- Utse kundansvariga.
- Ta fram en strategi för kundbesök.
- Genomföra årliga bokade kundbesök (samtliga kunder).
- Arbeta fram en bolagsövergripande NKI-strategi.
- Ta fram strategi samt implementera kommunikation kopplat till planerat underhåll och NKI.

2.2.4. Våra medarbetare



Huvudmål:

- En stark utvecklingskultur.

Strategier:

- Säkerställa en god arbetsmiljö.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för en utvecklingskultur.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Mål för 2025:

- Ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling.
- Ett bolag där alla chefer utövar ett tillitsfullt ledarskap (snittvärde 4,0).
- Ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet (4,0).
- Ett bolag med hög grad av organisatorisk tillit (4,0).
- Ett bolag med HME 75 (motivation, ledarskap, styrning).
- Ett bolag där vi har hög grad av balans mellan arbete och fritid (4,0).

2.2.5. Vårt klimatavtryck



Huvudmål:

- Deltar aktivt i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart Göteborg.

Strategier:

- Minska klimatutsläppen från verksamheten med 90 procent netto till 2030. (Basår 2020)
- Klimatsäkra fastigheter till 2030.
- Förstärka biologisk mångfald genom gröna stadsmiljöer och miljömedvetna inköp.
- Arbeta för en god gestaltad och inkluderande stadsmiljö.

Mål för 2025:

- Klimat- och miljökrav som ställs och följs upp vid fastighetsprojekt och byggrättsförsäljning.
- Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt.
- Uppdaterade energideklarationer för alla byggnader.
- Arbeta för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.